

ANALISIS PENGARUH PERUBAHAN HARGA JUAL TANAH TERHADAP ZONA NILAI TANAH DI KEC. BLORA KAB. BLORA PROVINSI JAWA TENGAH

Galih Putro Pamungkas, Sawitri Subiyanto, Haniah^{*)}

Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Sudarto, SH, Kampus Undip Tembalang, Semarang, Indonesia 50275
E-mail : geodesi@undip.ac.id

ABSTRAK

Kecamatan Blora adalah salah satu dari 16 Kecamatan yang ada di Kabupaten Blora, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Kecamatan Blora merupakan salah satu wilayah yang berada di pusat pemerintahan di Kabupaten Blora, maka dari itu pertumbuhan penduduk yang tinggi di kecamatan ini menuntut adanya pengendalian pemanfaatan lahan yang mampu menampung aktivitas penduduk yang juga selalu berkembang. Kecamatan Blora merupakan salah satu tujuan pemukiman yang ideal, hal ini terbukti dari meningkatnya penggunaan lahan, terutama untuk pembangunan pemukiman. Untuk itu diperlukan adanya penelitian untuk menganalisis terjadinya perubahan harga jual tanah.

Pada awalnya penelitian ini dilakukan dengan pembuatan zona awal dengan menggunakan peta administrasi Kecamatan Blora dan citra *Quick Bird*. Selanjutnya dilakukan pembuatan peta Zona Nilai Tanah tahun 2012 dan 2014 dengan menggunakan peta zona awal dan data transaksi hasil survey lapangan. Selanjutnya pembuatan peta perubahan harga tanah, yang diperoleh dari hasil *overlay* peta ZNT tahun 2012 dan peta ZNT tahun 2014. Kemudian dilakukan analisis terhadap perubahan harga jual tanah yang terjadi.

Hasil penelitian menunjukkan dalam rentang waktu tahun 2012 sampai tahun 2014 perubahan kenaikan harga tanah terbesar terjadi pada zona 62, yaitu sebesar Rp. 642.773,00 per meter persegi. Zona tersebut merupakan kawasan perekonomian dan bisnis. Sedangkan zona yang mengalami perubahan harga tanah terkecil terjadi pada zona 45, yaitu sebesar Rp. 3.442,00 per meter persegi, zona tersebut merupakan kawasan pertanian yang tandus.

Kata kunci : Faktor Nilai Jual Lahan, Perubahan Harga Tanah , Zona Nilai Tanah

ABSTRACT

Blora district is one of sixteen districts in Blora Town, Central Java, Indonesia. Blora district is one area that is located in the Centre of Government in Blora, hence the high population growth requires in this district control of land use that which are able to accommodate population activities which also always evolving. Blora district is one of the ideal residential destination, that evident from the increasing use of land, especially for residential development. It is necessary to have study or research for changes to the selling price of the land.

First, the research is done by making an initial zone by using the administration map of Blora district and Quick Bird image. The second step is making zone map of sale value in 2012 and 2014 using the initial zone and transactional data from the result of field survey. The next step is making the changes of land price which is obtained from the result of overlaying ZNT map in 2012 and 2014. Finally, it will analyze the changes sale value of land.

The results showed in the range-time from 2012 to 2014, the biggest changes in land prices occurred in zone 62, which amounted to Rp. 642,773.00 per square meter. The zone is an area of the economy and business. While the zones that has smallest change in land prices occurred in zone 45, which is to Rp. 3442.00 per square meter. the zone is a barren agricultural area.

Keywords : Sale Value of Land Factor, Changes of Land, Land Value Zone

^{*)} Penulis, Penanggungjawab

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Kecamatan Blora adalah salah satu dari 16 Kecamatan yang ada di Kabupaten Blora, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Kecamatan Blora merupakan salah satu wilayah yang berada di pusat pemerintahan di Kabupaten Blora, maka dari itu pertumbuhan penduduk yang tinggi menuntut adanya pengendalian pemanfaatan lahan yang mampu menampung aktivitas penduduk yang juga selalu berkembang. Kecamatan Blora merupakan salah satu tujuan pemukiman yang ideal. Tanah atau lahan merupakan salah satu sumber daya tingginya laju pertumbuhan penduduk merupakan faktor pendorong meningkatnya kebutuhan tanah di perkotaan. Sementara itu, tanah yang tersedia di daerah perkotaan terbatas. Hal ini menimbulkan permasalahan pada tanah perkotaan, seperti peningkatan harga tanah yang tak terkendali yang mempunyai peranan strategis dalam pembangunan perkotaan. Perkembangan pembangunan kota yang semakin pesat.

1.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana perubahan zona nilai tanah di Kecamatan Blora pada tahun 2012 dan 2014.
2. Bagaimana pengaruh harga jual tanah di Kecamatan Blora terhadap perubahan harga tanah dalam kurun waktu 2012 dan 2014.

1.3. Ruang Lingkup Penelitian

1. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Blora Kabupaten Blora.
2. Melakukan analisis perubahan harga tanah di Kecamatan Blora pada tahun 2012 dan 2014.
3. Data spasial yang digunakan adalah peta administrasi Kecamatan Blora, citra *Quick Bird*, peta jaringan jalan Kecamatan Blora, dan peta tata guna lahan Kecamatan Blora.
4. Data non spasial yang digunakan adalah data harga tanah dengan pendekatan pasar pada tahun 2012 dan 2014.
5. Hasil akhir dari penelitian ini adalah berupa peta zona nilai tanah dan peta perubahan harga tanah di Kecamatan Blora.

1.4. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perubahan harga jual tanah di Kecamatan Blora tahun 2012 dan 2014.
2. Membuat gambaran zona nilai tanah di Kecamatan Blora dalam bentuk peta zona nilai tanah dan melakukan analisis perubahan harga jual tanah.

1.5. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Memberikan gambaran perkembangan harga jual tanah di Kecamatan Blora.
2. Memberikan referensi dalam penilaian harga tanah di wilayah setempat.
3. Bisa digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pembangunan di wilayah tersebut.
4. Bagi mahasiswa bisa menambah ilmu pengetahuan dari luar kampus yang bisa dipakai sebagai latihan untuk menghadapi dunia luar.

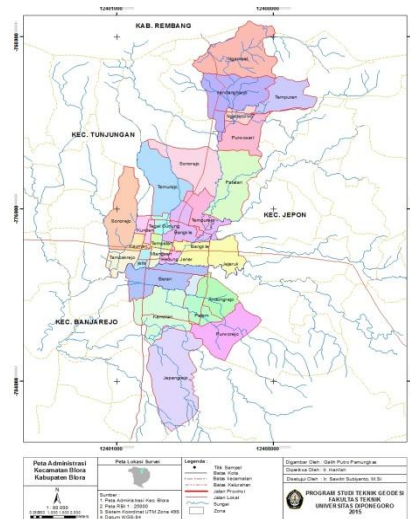
I. Tinjauan Pustaka

II.1. Deskripsi Lokasi Penelitian

Kecamatan Blora adalah salah satu dari 16 Kecamatan yang ada di Kabupaten Blora, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Kecamatan Kota Blora ini memiliki batas-batas administrasi sebagai berikut :

1. Sebelah utara dengan Kabupaten Rembang.
2. Sebelah timur dan selatan dengan Kecamatan Jepon.
3. Sebelah barat dengan Kecamatan Banjarejo dan Kecamatan Tunjungan.

Blora juga merupakan Ibu Kota Kabupaten Blora. Kecamatan Blora memiliki 15 Desa dan 12 Kelurahan dengan jumlah penduduk yang mencapai 88.443 jiwa dengan luas wilayah 7.002 ha.



Gambar 1. Lokasi Penelitian (Kecamatan Blora, Kabupaten Blora)

II.2. Definisi Nilai dan Harga Tanah

Menurut Herutomo, S. (2007) bahwa nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah untuk memproduksi sesuatu yang secara langsung memberikan keuntungan ekonomi.

II.3. Faktor Penentu Nilai dan Harga Tanah

Menurut Kurdinanto, (Cholis 1995, dalam Luky 1997) nilai tanah terbentuk oleh faktor - faktor yang mempunyai hubungan, pengaruh serta daya tarik yang kuat terhadapnya yang diklasifikasikan menjadi dua faktor, yaitu :

1. Faktor - faktor terukur (*tangible factors*)
Faktor terukur adalah faktor pembentuk harga tanah yang bisa diolah secara ilmiah menggunakan logika - logika akademik.
2. Faktor - faktor tak terukur (*intangible factors*),
faktor tak terukur adalah faktor pembentuk harga tanah yang muncul dengan sendirinya dan tidak bisa dikendalikan di lapangan.

II.4. Harga Pasar

Harga pasar atau harga keseimbangan adalah harga yang disepakati oleh pihak penjual dan pihak pembeli pada tingkatan harga tertentu. Pada tingkatan harga tertentu, jumlah barang dan jasa yang diminta sama dengan jumlah barang dan jasa yang ditawarkan.

II.5. Penilaian Tanah

Tanah sebagai bagian dari ruang muka bumi adalah sarana bagi manusia untuk melaksanakan segala aktivitasnya. Penilaian orang atas sebidang tanah akan menjadi sangat berbeda, karena tanah memiliki beberapa dimensi dan ukuran yang berbeda-beda pula. Istilah tanah, bisa diartikan menjadi tiga hal, yakni :

1. Benda tempat tumbuhnya tanaman (*soil*),
ukurannya adalah tingkat kesuburannya.
2. Benda yang dapat diangkat dan dipindahkan (*material*),
ukurannya adalah beratnya dalam ton, meter kubik atau kilogram.
3. Bagian dari wilayah muka bumi (*space*) yang sering disebut dengan tempat, ukurannya adalah luasnya, dalam hektar, meter persegi dan sebagainya.

II.6. Metode Penilaian Tanah

Sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 1 ayat 3 UU Nomor 12 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994, maka dalam penilaian properti dikenal tiga pendekatan penilaian. Ketiga metode tersebut adalah metode pendekatan perbandingan harga pasar (*sales comparison approach*), metode pendekatan biaya (*cost approach*) dan metode pendekatan pendapatan (*income approach*).

II.7. Penggunaan Lahan

Lahan (*land*) adalah suatu wilayah dipermukaan bumi, mencakup semua komponen biosfer yang dapat dianggap tetap atau bersifat siklis yang berada diatas dan di bawah wilayah tersebut, termasuk atmosfer,

tanah, batuan induk, relief, hidrologi, tumbuhan dan hewan, serta segala akibat yang ditimbulkan oleh aktivitas manusia di masa lalu dan sekarang yang semuanya itu berpengaruh terhadap penggunaan lahan oleh manusia pada saat sekarang dan dimasa mendatang (Brinkman dan Smyth, 1973 ; FAO, 1976).

II.8. Peta Zona Nialai Tanah (ZNT)

Zona Nilai Tabah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. (Purnamasari, G.D.,2011)

Peta Zona Nilai Tanah adalah Peta Tematik yang menggambarkan besaran-besaran nilai tanah atau harga pasar dan potensi tanah di suatu wilayah tertentu yang berfungsi sebagai informasi spasial yaitu Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dibuat dengan skala 10.000 atau lebih kecil, dan sebagai informasi textual Peta ZNT pembuatannya memerlukan data harga tanah berdasarkan nilai pasar.

II.9. Analisis Spasial dengan SIG

Fungsi analisi spasial merupakan operasi untuk menentukan hubungan antar tema, menempatkan atribut-atribut dari satu tema, atribut-atribut dari satu tema pada feature lainnya, serta mengumpulkan feature dan atribut kedua tema tersebut. Fungsi analisis spasial yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

1. Buffering

Fungsi *buffer* menghasilkan data spasial baru yang berbentuk poligon atau zona dengan jarak tertentu dari data spasial yang menjadi masukannya.

2. Overlay

Overlay yaitu kemampuan untuk menempatkan grafis satu peta diatas grafis peta yang lain dan menampilkan hasilnya di layar komputer atau pada plot.

3. Merge

Merge adalah semacam kemampuan untuk menggabungkan data dari beberapa layer yang berbeda sesuai dengan kolom yang kita ingin gabungkan.

II. Metodologi Penelitian

III.1. Data Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi dua tipe data yaitu :

1. Data Spasial
 - a. Peta Administrasi Kecamatan Blora yang diperoleh dari BAPPEDA Kecamatan Blora.

- b. Peta tata guna lahan Kecamatan Blora yang diperoleh dari BAPPEDA Kecamatan Blora.
- c. Zona awal Kecamatan Blora.
2. Data Non Spasial
 - a. Data harga tanah tahun 2012 dan 2014 yang diperoleh dari survei lapangan di Kecamatan Blora.

III.2. Peralatan

1. Komputer dengan spesifikasi sebagai berikut :
 - a. Sistem operasi: *Microsoft Windows 7 ultimate*
 - b. Prosesor : ASSUS intel CORE i3
 - c. RAM : 4GB
 - d. Hardisk : 1 Tera
2. *Software*
 - a. *ArcGis* untuk overlay peta.
 - b. *Microsoft Office excel 2007*, untuk penghitungan data.
 - c. *Microsoft Office word 2007*, untuk penulisan laporan.
3. Kamera digital, untuk dokumentasi.
4. GPS *Handheld Navigation*.
5. Formulir isian, merupakan formulir isian khusus dari BPN .

III. Hasil dan Pembahasan

IV.1. Ketentuan Jumlah Sampel

Pada penelitian ini penentuan jumlah sampel menggunakan teknik *purposive*, yaitu berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dari karakteristik desa atau kecamatan tersebut, secara proporsional pada penggunaan tanah pemukiman, komersial dan pertanian yang dalam pasar tanah direfleksikan dalam satu zona nilai tanah dengan jumlah minimal 3 (tiga) sampel untuk setiap zona nilai tanah, sedangkan untuk zona diatas 10 x10 cm sampel minimal adalah 5 (lima). Untuk kelebihan setiap 10 x 10 cm jumlah sampel ditambah 2 (dua) demikian seterusnya setiap kelipatan 10 x 10 cm. Sampel yang dipilih diupayakan berupa bidang tanah kosong yang mengacu pada peta dasar yang digunakan sebagai peta kerja yang ada.

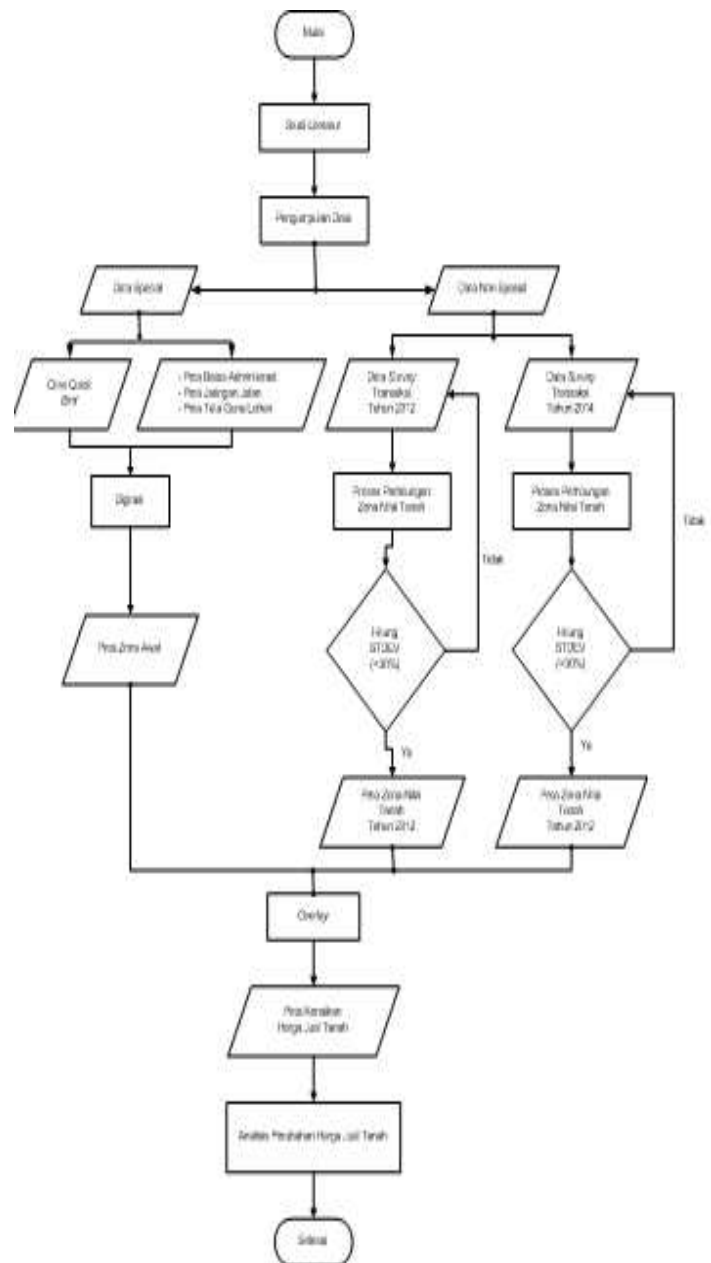
IV.2. Penentuan Zona Awal

Sebelum melaksanakan survey lapangan terlebih dahulu menentukan zona awal pada citra *Quick Bird*. Pada tahap awal pembuatan zona awal ada sekitar 130 zona, tetapi setelah dilakukan survey langsung ke lapangan ternyata dari hasil perhitungan yang dilakukan banyak zona nilai tanah yang memiliki nilai/harga tanah yang masih memenuhi standar deviasi yaitu 0 – 30%, karena hasil survey yang dilakukan masih memenuhi standar maka pada penelitian ini dilakukan pengurangan zona awal menjadi 89 zona.

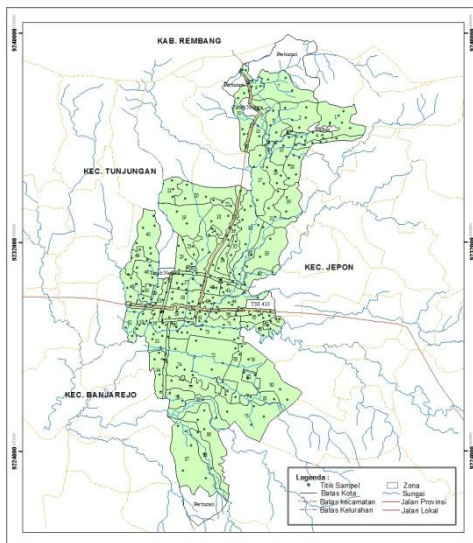
Pada penelitian ini jumlah titik sampel yang tersebar di seluruh daerah penelitian adalah sejumlah 292 titik sampel, dengan luas daerah penelitian yang dilakukan di kecamatan Blora Kabupaten Blora adalah seluas 7002 Ha

III.3. Diagram Alir

Berikut ini diagram alir pelaksanaan penelitian, dapat dilihat pada gambar 2.



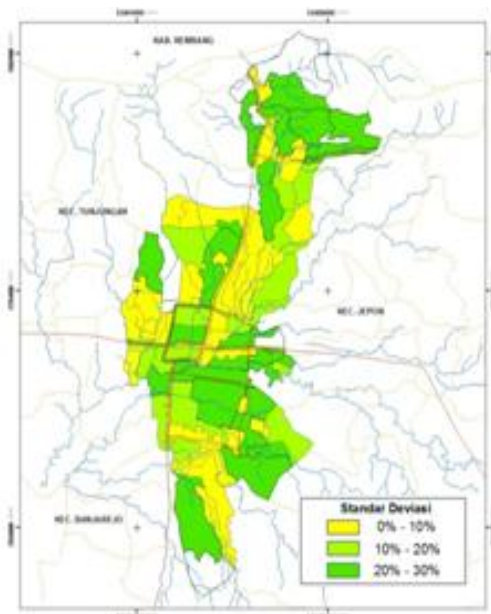
Gambar 2. Diagram alir penelitian
Berikut adalah peta pembagian zona penelitian di Kecamatan Blora, dapat dilihat pada gambar 3.



Gambar 3. Peta pembagian zona daerah penelitian

IV.3. Hasil Pengolahan Data Standar Deviasi Tahun 2012

Pada pembuatan peta zona nilai tanah di Kecamatan Blora yang terbagi atas 89 zona dan terdiri dari 292 titik sampel, setiap 1 (satu) zona minimal terdapat 3 (tiga) titik sampel. Dalam Peta ZNT, zona yang dapat diterima adalah zona yang nilai standar deviasinya dibawah 30%. Sedangkan untuk nilai standar deviasi diatas 30% maka perlu dilakukan proses pemeriksaan data kembali. Berikut adalah peta standar deviasi tahun 2012 di Kecamatan Blora, dapat dilihat pada gambar 4.

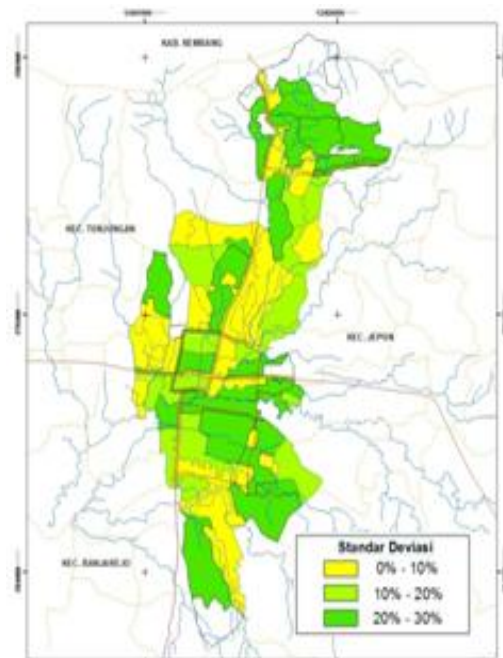


Gambar 4. Peta Standar Deviasi Tahun 2012

Berdasarkan Gambar 4. standar deviasi tertinggi terdapat pada zona 72 yang berada di

Kelurahan Beran yaitu sebesar 30%, karena pada daerah tersebut harga transaksi/penawaran masih memiliki range harga yang relatif jauh berbeda sehingga nilai standar deviasinya masih tinggi. Sedangkan nilai standar deviasi terendah terdapat pada zona 61 dan 63 yang berada di Kelurahan Kedung Jenar dan Kelurahan Bangkle yaitu sebesar 1%, karena pada daerah tersebut harga transaksi/penawaran masih memiliki range harga yang relatif rendah dan berada pada pusat kota sehingga nilai standar deviasinya relatif rendah pada zona tersebut.

IV.3. Hasil Pengolahan Data Standar Deviasi Tahun 2014

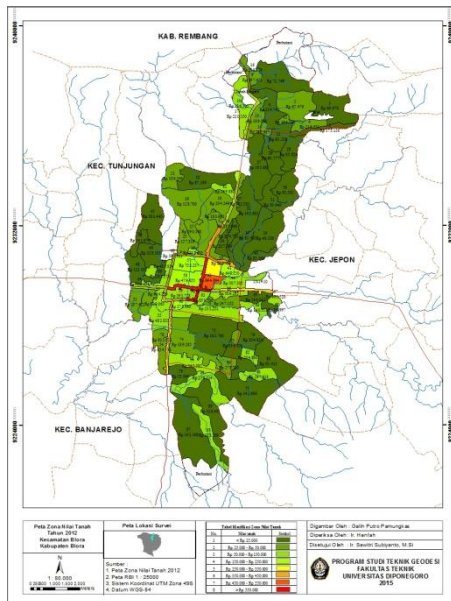


Gambar 5. Peta Standar Deviasi Tahun 2014

Berdasarkan Gambar 5. standar deviasi tertinggi terdapat pada zona 72 yang berada di Kelurahan Beran yaitu sebesar 30%, karena pada daerah tersebut harga transaksi/penawaran masih memiliki range harga yang relatif jauh berbeda sehingga nilai standar deviasinya masih tinggi. Sedangkan nilai standar deviasi terendah terdapat pada zona 82 dan 89 yang berada di Desa Pelem dan Desa sonorejo yaitu sebesar 1%, karena pada daerah tersebut harga transaksi/penawaran masih memiliki range harga yang relatif rendah sehingga nilai standar deviasinya relatif rendah pada zona tersebut.

IV.3. Hasil Pengolahan Data Tahun 2012

Untuk peta Zona Nilai Tanah tahun 2012 dapat dilihat pada *Gambar 6*.



Gambar 6. Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2012

Dari hasil pengolahan data didapatkan harga sebaran tanah pada tahun 2012 dengan klasifikasi zona nilai tanah pada *Tabel 1*.

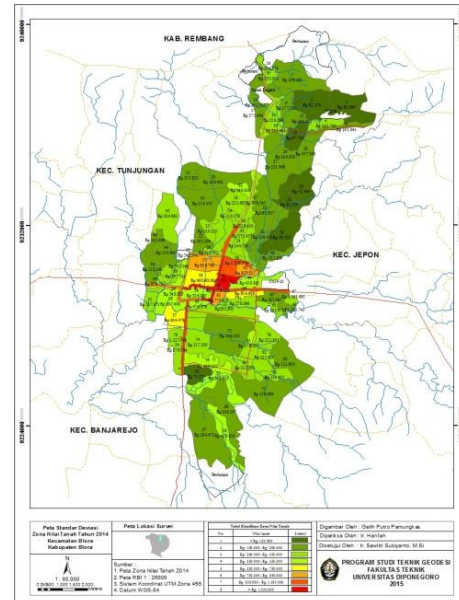
Tabel 1. Analisis Harga Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah Tahun 2012

No	Range Zona (Rp)	Zona	Harga Tanah/m ²	Kenaikan Harga	Prosentase Kenaikan	STDEV 2012	Penggunaan Lahan	Luas Zona
1	< 100.000	39	40.300,00	-	48%	18%	sawah	155
2	100.000 - 250.000	24	180.960,00	-	16%	7%	pemukiman	22
3	250.000 - 400.000	53	309.065,00	-	16%	22%	sawah	46
4	400.000 - 550.000	51	485.814,00	-	12%	2%	pemukiman	32
5	550.000 - 700.000	41	640.240,00	-	29%	8%	pemukiman	35
6	700.000 - 850.000	57	994.894,00	-	24%	9%	pemukiman	75
7	850.000 - 1.000.000	43	994.894,00	-	49%	5%	pemukiman	35
8	> 1.000.000	-	-	-	-	-	-	-

Dari *Gambar 6*, dan *Tabel 1*, dapat dilihat bahwa pada tahun 2012, zona yang memiliki harga tanah terbesar adalah zona 43 yang merupakan kawasan pemukiman di Kelurahan tempelan, tepatnya di daerah Rajawali yaitu memiliki nilai sebesar Rp. 994.894,00 per meter persegi. Untuk zona yang memiliki harga tanah terendah yaitu zona 39 yang merupakan kawasan pertanian di Desa Tempurejo, yaitu memiliki nilai sebesar Rp. 40.300,00 per meter persegi, daerah tersebut merupakan daerah pertanian yang tandus dengan akses jalan yang belum memadai.

IV.4. Hasil Pengolahan Data Tahun 2014

Untuk peta Zona Nilai Tanah tahun 2014 dapat dilihat pada *Gambar 7*.



Gambar 7. Peta Zona Nilai Tanah Tahun 2014

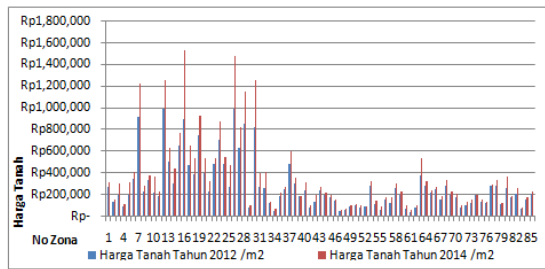
Dari hasil pengolahan data didapatkan harga sebaran tanah pada tahun 2014 dengan klasifikasi zona nilai tanah pada *Tabel 2*.

Tabel 2. Analisis Harga Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah Tahun 2014

No	Range Zona (Rp)	Zona	Harga Tanah/m ²	Prosentase Kenaikan	STDEV 2014	Penggunaan Lahan	Luas Zona
1	< 100.000	39	59.535	48%	18%	sawah	155
2	100.000 - 200.000	12	150.823,00	24	9	pemukiman	12
3	200.000 - 350.000	73	283.603,00	22	20	sawah	123
4	350.000 - 550.000	60	476.879,00	75	23	pemukiman	21
5	550.000 - 750.000	66	638.926,00	25	7	pemukiman	35
6	50.000 - 950.000	64	876.796,00	24	20	campuran	31
7	950.000 - 1.350.000	38	1.256.076	51	14	campuran	35
8	> 1.350.000	62	1.538.328	72%	4%	campuran	45

Dari *Gambar 7*, dan *Tabel 2*, dapat dilihat bahwa pada tahun 2014, zona yang memiliki harga tanah terbesar adalah zona 62 yang merupakan kawasan perekonomian di Kecamatan Blora, yaitu memiliki nilai sebesar Rp. 1.538.328,00 per meter persegi. Untuk zona yang memiliki harga tanah terendah yaitu zona 39 yang merupakan kawasan pertanian di Desa tempurejo, yaitu memiliki nilai sebesar Rp. 59.535,00 per meter persegi.

Dari tabel diatas, harga tanah perzona pada tahun 2012 dan 2014 dapat ditampilkan dalam bentuk grafik pada *Gambar 8*.

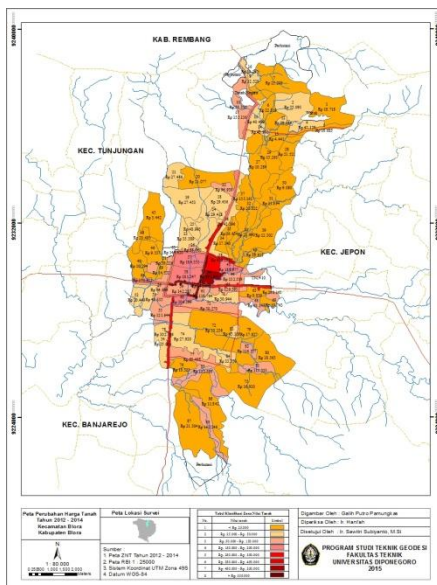


Gambar 8. Laju Perubahan Harga Tanah tahun 2012 dan 2014

Dapat dilihat dari grafik laju perubahan harga tanah pada tahun 2012 dan 2014 harga tanah pada setiap zona di tahun 2014 mengalami kenaikan dari harga tanah pada tahun 2012.

IV.5. Analisis Perubahan Harga Tanah

Untuk peta perubahan Zona Nilai Tanah tahun 2012 dan tahun 2014 dapat dilihat pada Gambar 9.

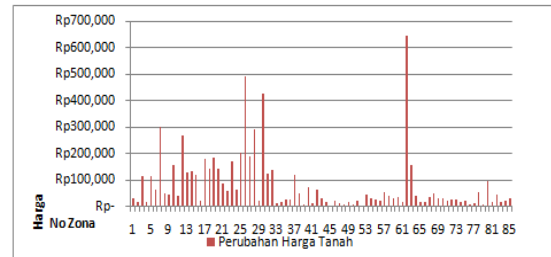


Gambar 9. Peta Kenaikan Harga Tanah tahun 2012-2014

No	Range Zona (Rp)	Zona	Harga Tanah/m ²	Kenaikan Harga	Prosentase Kenaikan	Penggunaan Lahan	Luas Zona
1	< 25.000	45	-	3.442,00	-	sawah	137
2	25.000 - 50.000	7	-	36.612,00	-	tegakan	179
3	50.000 - 150.000	81	-	113.533,00	-	pemukiman	57
4	150.000 - 250.000	58	-	181.247,00	-	pemukiman	74
5	250.000 - 350.000	67	-	268.163,00	-	campuran	28
6	350.000 - 450.000	38	-	425.282,00	-	campuran	35
7	450.000 - 550.000	43	-	491.841,00	-	pemukiman	35
8	> 550.000	62	-	642.773,00	-	campuran	45

Tabel 3. Analisis Kenaikan Harga Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah Tahun 2012 dan 2014

Dari Gambar 9. dan Tabel 3. dapat dilihat dari rentang waktu 2012 sampai 2014 perubahan harga tanah terbesar terjadi pada zona 62 yang merupakan kawasan perekonomian dan bisnis di Kecamatan Blora yaitu sebesar Rp. 642.773,00 per meter persegi. Perubahan harga lahan terkecil terjadi pada zona 45 yaitu sebesar Rp. 3.442,00 per meter persegi, hal ini terjadi karena daerah ini merupakan kawasan pertanian yang tandus dan tegalan dan akses jalan yang masih belum baik.



Gambar 10. Perubahan Harga Tanah

Dilihat dari Gambar Grafik 10. perubahan harga tanah tertinggi terjadi pada zona 62, dan perubahan harga terendah terjadi pada zona 45.

IV.5. Analisis Pengaruh Perubahan Harga Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah

Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat dianalisis bahwa terjadi perubahan harga jual tanah di Kecamatan Blora. Dalam kurun waktu 2012 sampai 2014 perubahan atau kenaikan harga tanah terjadi pada setiap zona nilai tanah. Perubahan harga jual tanah tertinggi pada tahun 2012 terjadi pada zona 43, yang memiliki perubahan sebesar Rp. 994.894,00 per meter persegi, sedangkan perubahan harga jual tanah terkecil terjadi pada zona 39 yaitu sebesar Rp. 40.300,00 per meter persegi.

Pada peta Zona Nilai Tanah tahun 2014 zona yang memiliki harga jual tanah tertinggi terdapat pada zona 62 yang merupakan kawasan pusat kota di kecamatan Blora, yaitu memiliki nilai sebesar Rp. 1.538.328,00 per meter, sedangkan perubahan harga jual tanah terkecil terjadi pada zona 39 yaitu sebesar Rp. 59.535,00 per meter persegi.

Sedangkan pada peta perubahan harga tanah, zona yang memiliki perubahan harga terbesar dalam rentang waktu tahun 2012 sampai tahun 2014 terjadi pada zona 62 yang merupakan kawasan pusat kota di kecamatan Blora, yaitu sebesar Rp. 642.773,00 per meter persegi. Perubahan harga tanah yang tinggi ini disebabkan karena wilayah ini memiliki faktor fisik lingkungan yang baik dan berada pada pusat kota sehingga merupakan letak wilayah yang strategis. Pada zona 62 memiliki aksesibilitas yang mudah ke fasilitas umum yang ada disekitarnya.

Perubahan harga tanah terkecil terjadi pada zona 45 yang merupakan kawasan petanian yaitu sebesar Rp. 3.442,00 per meter persegi. Perubahan

harga tanah yang rendah ini disebabkan karena wilayah ini memiliki faktor fisik lingkungan yang kurang baik, yaitu jenis lahan pertanian yang tandus dan tegalan.

IV. Kesimpulan dan Saran

V.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tugas akhir tentang Analisis Pengaruh Perubahan Harga Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah di Kecamatan Blora Kabupaten Blora, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam rentang waktu tahun 2012 sampai tahun 2014 perubahan kenaikan harga tanah terbesar terjadi pada zona 62, yaitu sebesar Rp. 642.773,00 per meter persegi. Sedangkan zona yang mengalami perubahan harga tanah terkecil terjadi pada zona 45, yaitu sebesar Rp. 3.442,00 per meter persegi.
2. Pada zona 62 yang memiliki tingkat perubahan harga tertinggi, hal tersebut bisa terjadi karena merupakan kawasan perekonomian dan bisnis yang letaknya cukup strategis, dan memiliki jarak cukup dekat dengan pusat kota dan memiliki aksesibilitas yang mudah ke fasilitas umum setempat. Pada zona 45 memiliki tingkat perubahan harga tanah yang paling rendah, hal ini dapat terjadi karena wilayah tersebut merupakan daerah yang pertanian yang tandus dan akses jalan yang belum memadai.

V.2. Saran

Setelah melakukan penelitian ini, ada beberapa saran yang perlu diperhatikan untuk penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan zona nilai tanah :

1. Data harga tanah yang digunakan sebaiknya diambil dari transaksi jual beli secara nyata dengan sampel yang tersebar di seluruh wilayah penelitian.
2. Bagi pembeli tanah sebaiknya lebih jeli dalam membeli tanah karena pasar dapat menaikkan harga jual tanah yang sangat jauh dari harga dasar, dan memperkirakan laju pergerakan pengembangan wilayah.
3. Dari hasil penelitian ini semoga dapat digunakan sebagai referensi atau bahan pertimbangan untuk melakukan jual beli tanah khususnya di wilayah Kecamatan Blora.

Daftar Pustaka

Herutomo, S. 2006. *Evaluasi Nilai Tanah Setelah Program Konsolidasi Tanah (Studi Kasus :*

Desa Kembang Sari Kecamatan Ngoro Kabupaten Mojokerto), Surabaya.

Kurdinanto. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung. PT. Elex Media Komputindo.

Luky, 1997. *Survey dan Pemetaan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Tanah*.

Purnamasari, G.D. 2011. *Pembuatn Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Kraton Yogyakarta. Tugas Akhir*. Yogyakarta. Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada